ALLEGATO
RELAZIONE PAESISTICA E TECNICA

PROPRIETA':
DATA 4 MILAN SPA
Piazza Eleonora Duse, 2
20122 Milano

PROGETTISTA:

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO PER INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI DESTINATI A DATA CENTER DENOMINATI "DC11" E "DC15" E PERTINENZE - OPERE IN VARIANTE RISPETTO AL PRECEDENTE ESAME DI IMPATTO PAESISTICO PROT. 32640 DEL 02/11/2023

Milano, dicembre 2024

1. PREMESSA E INQUADRAMENTO

La presente relazione paesistica è prodotta ai sensi degli artt. 35 e segg. NTA del PTPR e secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR n. VII/11045 dell'8/11/2002 poiché il progetto di cui al presente esame prevede opere che hanno incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici con giudizio di impatto complessivo dell'intervento superiore alla soglia di rilevanza (come da scheda per l'esame dei progetti). Per il giudizio numerico complessivo di valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi si fa riferimento alla classe di sensibilità indicata dal PGT ai sensi dell'art. 34 comma 2 lettera a) delle NTA del PTPR.

I nuovi edifici adibiti a Data Center sono previsti sull'area identificata nel catasto terreni del Comune di Settimo Milanese come segue: foglio 15, mappali 34, 67, 156, 158, 159, 167, 168, 169, 194, 198.

L'area è classificata dal P.G.T. vigente come "ambito di trasformazione" e all'interno della proprietà (che si estende anche nel Comune di Cornaredo) è prevista l'edificazione totale di quattro Data Center: due di questi ricadono nel Comune di Settimo Milanese (denominati DC11 e DC15) mentre gli altri due previsti si andranno ad innestare nell'area del lotto di competenza del Comune di Cornaredo (DC 12 e DC14). Il lotto confina a nord con Via Aganippo Brocchi, a sud con via Reiss Romoli e ad est col "Lotto Villa e Cascina".

Si segnala che l'area di intervento è ricompresa all'interno del perimetro del Piano Attuativo denominato "Castelletto 3".

Per il progetto è stato precedentemente presentato esame di impatto paesistico (prot. 32640 del 02/11/2023). A fronte di tale richiesta è stato reso parere di impatto neutro (prot. 6592 del 04/03/2024). Sulla base di detto parere sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- per l'edificio DC11: SCIA ex art. 23 prot. 18346 11/06/24 in variante alla SCIA ex art. 23 prot. 7444 del 08/03/24;
- per l'edificio DC15: SCIA ex art. 23 prot. 26860 14/09/24.

In conseguenza a mutate esigenze della committenza, che hanno prodotto modifiche sostanziali all'assetto progettuale degli edifici e delle loro pertinenze, si deposita la presente istanza di esame di impatto paesistico del progetto, che si pone quindi in variante all'EIP sopracitato (prot. 32640 del 02/11/2023).

2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESISTICO ALLO STATO DI FATTO E NOTA STORICO-MORFOLOGICA

L'area, collocata fra i due Comuni di Cornaredo e di Settimo Milanese, si situa nel Nord-Ovest milanese, all'esterno dell'anello delle tangenziali, in una zona caratterizzata dalla presenza di un tessuto produttivo abbastanza articolato, inframmezzato da parti residenziali, soprattutto in prossimità dei nuclei storici tuttora persistenti, e parti di territorio ancora agricole, in particolare procedendo verso Sud.

L'area di intervento si situa all'interno della zona industriale venutasi a costituire a partire dagli anni '60 fra i due Comuni di Settimo e Cornaredo, all'esterno dei centri abitati, in ragione delle allora previsioni urbanistiche sovracomunali che qui prevedevano l'attestamento di una importante connessione infrastrutturale (canale navigabile), poi non realizzato.

In particolare, la zona produttiva di Cornaredo appare più disordinata, frutto di diverse iniziative realizzate in diversi momenti temporali, con presenza di attività che vanno dalla logistica fino alla microelettronica; quella di Settimo appare più marcatamente segnata dall'ambito dell'ex Italtel (già Siemens), di superficie complessiva superiore a 450.000 mq, dedicato alle tecnologie delle comunicazioni, venutosi a formare secondo un progetto coerente e unitario con caratteristiche di elevata qualità edilizia, ambientale e di servizio (centro sportivo), oltre che rispettoso delle preesistenze di carattere storico e testimoniale quali la villa rurale Litta Modignani. Tale ambito però è diventato poi fortemente sottoutilizzato in ragione delle vicende economiche dell'azienda, che hanno portato anche alla cessione dell'area ad un altro soggetto proprietario, con successivo parziale frazionamento e avvio del riuso e della riqualificazione da parte di diversi soggetti operanti nel settore dei Data Center.

All'interno dell'ambito ex Italtel, l'area di intervento si situa nella porzione occidentale del lotto compreso fra le vie Reiss Romoli, Marisa Bellisario e via privata Aganippo Brocchi. L'area è dismessa ed interessata dalle demolizioni dei fabbricati a servizio degli impianti produttivi esistenti (mensa e uffici Ced). Gli edifici storici (Villa Litta Modignani, cascina, cappella, tettoia agricola e portale di ingresso) sono in buono stato manutentivo in attesa di una rifunzionalizzazione. Sul fronte delle vie Reiss Romoli e Aganippo Brocchi, così come nelle aree di pertinenza degli edifici storici, sono presenti alberature anche di pregio ben sviluppate, in coerenza con le caratteristiche ambientali dell'ambito: la porzione ad est presenta una connotazione più naturalistica rispetto al contesto. Su questa insistono i già menzionati edifici *meritevoli di conservazione* e un *parco storico*. Nell'area sono presenti inoltre infrastrutture tecniche, quali la rete idrica e la rete di scarico delle acque.

Si precisa che, sul lotto interessato dalla costruzione degli edifici DC11 e DC15, si trovava la mensa per gli addetti del complesso Italtel già demolita con la SCIA prot. 38974 del 15/12/2021.

Nelle immediate vicinanze dell'area di intervento al di là di via Reiss Romoli, a sud, si trova il Campus Data 4 ormai in fase di ultimazione. Il lotto a nord (area sempre appartenuta ad Italtel e oggi di altre proprietà) è anch'esso di chiara connotazione industriale ed anche su quest'area sono stati previsti e costruiti edifici a Data Center. Ad ovest sono presenti edifici della ST Microelectronics.

Ad oggi nella parte di lotto ricadente nel Comune di Settimo Milanese sono state presentate le pratiche relative a:

- Demolizione edificio mensa: SCIA prot. 38974 del 15/12/2021 e relativa Fine Lavori prot. 13019 del 26/04/2023;
- Richiesta abbattimento alberature: Autorizzazione prot. 9523/2023 del 24/03/2023;
- Parere di impatto paesistico: impatto neutro prot. 6592 del 04/03/2024;
- Nuova costruzione edificio DC11: SCIA ex art. 23 prot. 18346 11/06/24 in variante alla SCIA ex art. 23 prot. 7444 del 08/03/24;
- Nuova costruzione edificio DC15: SCIA ex art. 23 prot. 26860 14/09/24;
- Richiesta abbattimento alberature: Richiesta prot. 34039 23/11/24.

Si precisa infine che il sia PGT vigente che quello previgente (riferimento per il P.A. Castelletto 3 ai sensi degli artt. 4 e 38 c. 6 delle NTA del PGT vigente) del Comune di Settimo Milanese comprendono l'area d'intervento tra quelle caratterizzate da classe di sensibilità del sito alta (4) nella porzione occidentale, e molto alta (5) nella porzione orientale.

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Come premesso, il presente esame di impatto paesistico si pone in variante rispetto al precedente, per via di modifiche complessive agli involucri degli edifici ed all'assetto delle loro pertinenze. Tali modifiche riguardano tutti i prospetti degli edifici e tutti gli elementi di dettaglio e finitura degli involucri. Sono fatte salve le volumetrie complessive dei corpi di fabbrica e la loro posizione nel lotto. Di seguito si descrive il nuovo stato di progetto per cui si richiede parere della Commissione. Vengono altresì evidenziate le differenze rispetto al precedente esame.

L'intervento in oggetto riguarda l'edificazione di due nuovi fabbricati destinati all'attività di Data Center nel Comune di Settimo Milanese e la contestuale realizzazione dell'anello stradale, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, delle sistemazioni a verde e delle recinzioni perimetrali. Il progetto prevede la realizzazione di un totale di quattro edifici: due a Settimo Milanese (DC11 e DC15) e due a Cornaredo (DC12 e DC14 - in area appartenente alla stessa proprietà).

Similmente a quanto presentato nel precedente EIP (che ha ricevuto parere di impatto neutro con prot. 6592 del 04/03/2024), gli edifici DC11 e DC15 presentano un volume regolare ed una pianta inscrivibile in un rettangolo di circa 72,8 x 60,4 m a cui si va ad aggiungere ad est un'area coperta per il carico/scarico merci di circa 7,5 x 7,0 m. L'altezza dei prospetti è di circa 25,5 m (fatta eccezione per le emergenze dell'extra-corsa del montacarichi e dei camini dei gruppi elettrogeni). La struttura portante degli edifici è formata da un sistema di travi e pilastri in cls prefabbricato piuttosto simmetrico rispetto all'asse est-ovest.

I nuovi prospetti presentano invece un aspetto differente rispetto al precedente EIP: sono anch'essi caratterizzati da una suddivisione in fasce orizzontali (parte bassa in pannelli orizzontali di cls e parte alta in lamiera stirata metallica a mascheramento degli impianti tecnologici della copertura), tuttavia non è più prevista la presenza di fasce verticali dei pannelli fotovoltaici, organizzati in colonne aggettanti rivestite in legno sintetico. I moduli FV verranno collocati in prevalenza in fasce orizzontali a sommità del coronamento. Inoltre, a differenza del precedente EIP, l'angolo degli uffici in forma di bow-window risulterà rivestito in pannelli di gfrc (cemento fibra-rinforzato) con finitura bianca e serramenti con profili grigi scuri. Il precedente EIP prevedeva per questa zona una facciata continua in vetro protetta da frangisole verticali in legno sintetico. Qui di seguito verrà descritto il solo DC11 in quanto rappresentativo dell'altro edificio.

<u>Aree del corpo di fabbrica:</u>

- Ingresso ed uffici amministrativi: caratterizzati da una facciata continua in vetro al piano terra, e da un corpo aggettante in gfrc bianco e serramenti a finestra ai piani superiori, con serramenti grigio scuro;
- Area coperta carico/scarico: l'area è contraddistinta da un volume sporgente rispetto al corpo dell'edificio pannelli di lamiere alettate grigio scuro (RAL 7021);
- Corpo dell'edificio (locali tecnici e sale server): completamente chiuso su quattro lati da pannelli in calcestruzzo prefabbricato grigio chiaro (RAL 7030), fatti salvi grigliati di aerazione degli impianti;

- Coronamento: posizionato per mascherare la presenza delle macchine in copertura, è realizzato in lamiera stirata colore grigio scuro (RAL 7021) nella partitura inferiore, mentre in sommità sono collocati i moduli fotovoltaici;
- Scale esterne: in carpenteria metallica e conformi alle normative dei VVF per le vie d'esodo.

Gli interni sono caratterizzati dalle seguenti funzioni e suddivisioni:

Piano Terra
- Area carico e scarico merci (lato est);
- Area amministrativa (lato est);
- Collegamenti verticali con gruppi scale, ascensori e montacarichi (lato est);
- Locali tecnici gruppi elettrogeni (lato ovest);
- Locali tecnici trasformatori e UPS (parte centrale).

Piano Mezzanino
- Locali batterie, raggiungibili solamente dalle scale posizionate nel blocco centrale del piano terra.

Piani Primo e Secondo
- Area amministrativa (lato est);
- Collegamenti verticali con gruppi scale, ascensori e montacarichi (lato est);
- Sale server (2 x 1100 mq circa) le quali sono suddivise da lunghi corridoi centrali dove trovano spazio dei magazzini di stoccaggio e i quadri elettrici. All'interno di queste sale verranno installati computer e server per l'immagazzinaggio di dati informatici. Ai lati nord e sud si trovano delle aree tecniche riservate all'areazione e al raffreddamento dei locali. Le sale server e locali tecnici annessi occupano lutta la restante parte del piano.

Livello Copertura
- Sarà raggiungibile tramite la scala d'emergenza esterna e un montacarichi posizionati a est, e caratterizzato dalla presenza di aree con soppalco in grigliato metallico per suddividere verticalmente gli impianti tecnologici veri e propri (prevalentemente gruppi frigo) al livello superiore da tubazioni e canalizzazioni al livello inferiore, garantendo al contempo adeguato ricambio d'aria ai macchinari. Tali macchinari gestiranno l'aria primaria e il condizionamento di tutto l'edificio.

Sarà possibile accedere all'edificio tramite:
- n. 1 accesso ad est (pedonale): consente di accedere direttamente alla guardiania e alle zone uffici;
- n. 1 accessi a est (carrabile): consente di accedere direttamente all'area carico-scarico del piano terra;
- n. 2 accessi (tecnici-pedonali): l'uno a sud e l'altro a nord, conducono direttamente agli spazi tecnici del piano terra.

Aree esterne, recinzioni e accessi, circolazione, guardiania, pensilina:
- La recinzione perimetrale del lotto prevista a progetto seguirà un andamento diverso rispetto a quanto indicato nel precedente EIP. In ogni caso sarà rispettosa di quanto sancito dall'art. 19 delle NTA del

PGT e, nello specifico, per la parte sommitale gli elementi *"saranno caratterizzati da un rapporto tra vuoti e pieni pari ad almeno il 60% dei vuoti, fino a raggiungere una altezza massima di m 2,50.",* come visibile dalla tavola grafica dedicata. Si segnala altresì che si prevede la sostituzione del muro in laterizi esistente lungo il lato est dell'area d'intervento, con la recinzione di progetto di cui sopra. Tale sostituzione si rende necessaria per via dei requisiti di sicurezza dell'attività dei Data Center. Il nuovo andamento della recinzione nella porzione est consente l'isolamento dell'edificio "barchessa" garantendo la possibilità di una sua più agevole manutenzione;

- L'anello stradale attorno agli edifici e la distribuzione dei parcheggi perimetrali risultano leggermente variati rispetto al precedente EIP, ma si mantiene l'andamento anulare;
- Si segnalano anche l'inserimento del nuovo accesso carrabile principale da via Brocchi con checkpoint di controllo e la collocazione di un piccolo edificio adibito a guardiania. I prospetti e la pianta del fabbricato sono riportati nella tavola grafica dedicata al piano terreno dell'edificio DC15, che si trova nelle immediate vicinanze (TAV. 10);
- Si prevede l'inserimento di una nuova pensilina a protezione di alcuni posti bici a ovest del DC11.

Si precisa che è stata presentata istanza specifica per il taglio di tre alberature (richiesta prot. 34039 23/11/24) che si rende necessario per la modifica del masterplan e dell'anello stradale di circolazione.

4. VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

In ottemperanza alle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 30 delle NTA del PTPR, seguendo l'articolazione proposta dalle tabelle 2 e 3 di sintesi, si procede alla valutazione dell'incidenza del progetto elaborato. Le risultanze sono riportate in forma sintetica nella scheda allegata.

- Criterio di incidenza morfologica e tipologica
  A scala locale i nuovi edifici mirano alla continuità morfologica e tipologica con quelli costruiti dalla medesima proprietà nei lotti a sud dell'area d'intervento. Si tratta di volumi compatti con poche aperture sui prospetti e ospitanti la medesima funzione di Data Center. Anche la tipologia costruttiva rimane invariata rispetto ai precedenti edifici, con l'adozione di strutture prefabbricate in cls e rivestimenti di facciata in pannelli isolati in cls. In merito agli altri criteri di valutazione proposti si sottolinea che l'intervento si situa in un'area caratterizzata dalla presenza nell'immediato intorno, sia a nord che a sud, da complessi produttivi simili. Per tale ragione il progetto ben si inserisce nella trama ordinata dell'organizzazione del paesaggio antropico a scala sovra locale, andando anche a completarne una zona di frangia. Si sottolinea infine che l'area d'intervento non risulta inclusa nel perimetro di aree paesaggistiche di significativo interesse. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza bassa**.

- Criterio di incidenza linguistica: stile, materiali, colori
  Su scala locale il progetto riprende i materiali ed i colori dei precedenti edifici della medesima proprietà siti sui lotti a sud dell'area d'intervento. Rispetto ai precedenti edifici si segnala l'inserimento di un livello superiore in grigliato e carpenteria metallica. Si propone quindi un coronamento semi trasparente rivestito da lamiera metallica stirata a mascheratura di tale livello tecnico. Su scala sovralocale le ampie aree non edificate attorno ai complessi edilizi produttivi precedentemente descritti non consente una comparazione significativa. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza bassa**.

- Criterio di incidenza visiva
  A livello locale il volume degli edifici, sensibilmente maggiore rispetto alle preesistenze, costituisce una modifica importante rispetto allo stato di fatto. Si sottolinea tuttavia che la percezione dei manufatti dagli spazi pubblici rimane fortemente limitata dalle alberature presenti, come evidente dalle simulazioni grafiche proposte. Parimenti non si rileva alcun fenomeno di occultamento delle visuali rilevanti, che permangono incanalate lungo i filari alberati delle strade pubbliche a confine. A livello sovralocale la percezione del maggiore ingombro fisico dei fabbricati è limitata nuovamente dalle alberature perimetrali. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza media**.

- Criterio di incidenza ambientale
  In questo caso l'impatto maggiore va legato alla necessità di sostituire le alberature esistenti per la costruzione dei manufatti. Si sottolinea tuttavia che le misure compensative e le nuove piantumazioni che verranno proposte costituiranno elementi di impatto positivo nelle vicinanze dell'area d'intervento. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza media**.

- Criterio di incidenza simbolica

Si ritiene che il progetto non interferisca in maniera significativa con i valori simbolici dell'area, caratterizzata da una posizione periferica rispetto ai nuclei residenziali. Il progetto è altresì coerente con la vocazione produttiva della zona e si propone di riqualificare un'area produttiva dismessa secondo i più avanzati standard di sostenibilità ambientale. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza bassa**.

Il giudizio complessivo dell'incidenza del progetto è ponderato su alcuni punti fondamentali: il maggiore ingombro fisico del fabbricato; la volontà di riavvicinare gli aspetti formali dell'edificio al suo intorno pur mantenendone il carattere distinto; la non alterazione delle principali componenti influenti sulla valutazione della sensibilità paesaggistica del luogo grazie anche all'importante schermatura vegetale offerta dai tracciati viari perimetrali e dei filari mantenuti. **Si esprime quindi un giudizio complessivo di incidenza paesistica media del progetto**, avendo ascritto un peso significativo ai criteri di incidenza visiva ed ambientale legati principalmente all'aumento dell'ingombro volumetrico dei manufatti ed alle conseguenti necessarie modifiche all'assetto vegetazionale.

Arch. **Paolo Garretti**